

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月10日提出
愛西(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鍋田不動産鑑定事務所
愛西(県)-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 鍋田 恒
鑑定評価額	9,920,000 円		1m ² 当たりの価格	60,100 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月5日	(6)路線価又は倍率 路線価	[令和5年1月] 48,000円/m ² 倍率別
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	愛西市稻葉町米野162番3					②地積(m ²)	165()	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1中專(60, 200)									
	1.5:1	住宅W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北8m市道	水道、下水	日比野850m			(その他)									
(2)近隣地域	①範囲	東50m、西180m、南30m、北30m						戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、規模						150m程度、形状長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北8m市道	交通施設	日比野駅南方850m	法令規制	1中專(60, 200)									
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ住宅地であるが、農地・空地も見られることから、今後は住宅地として成熟していくものと予測する。																
(3)最有效地の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	方位										
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 60,100円/m ²						0.0										
	収益還元法	収益価格 /円/m ²																
	原価法	積算価格 /円/m ²																
	開発法	開発法による価格 /円/m ²																
(6)市場の特性	同一需給圏は名鉄尾西線、津島線沿線の概ね愛西市及び隣接市の住宅地域である。需要者の中心は愛西市内の居住者が大半を占め、一部に周辺市からの転入が見られる程度である。当該地域は街路条件は良好で、比較的人気の佐屋学区に存するものの、愛西市は人口の減少、高齢化が続いていることから、駅周辺の街区内の整った住宅地を除いて需要が減少している。土地は1,300~2,600万円程度、新築の戸建物件は2,300~2,600万円程度が必要の中心となっている。																	
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は画地の状況並びに事業収支の観点から賃貸共同住宅等の想定は非現実的であり、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は多数の規範性を有する事例を中心に試算されており信頼性の高い価格となっている。基準地は快適性を重視する住宅地域であることから、自用目的で取引がなされ、取引価格の水準を指標に価格が決定されるのが一般的である。したがって、比準価格を採用し、類似の標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8)公示価格としをた	①□代表標準地 標準地番号 愛西-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他									
	公示価格 59,100円/m ²	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [97.8]	[100.0] 100	60,200	内訳	-5.0 -1.0 +4.0 0.0 0.0 0.0	-5.0 -1.0 +4.0 0.0 0.0 0.0									
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他									
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		内訳											
(10)対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 60,300円/m ²	③価格変動形成要因の	一般的要因	人口減少に加えて高齢化率が高く、愛西市全体の需要は減少傾向に有り、地価も下落基調が続いている。														
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²		地域要因	当該地域の地域要因は安定的で、特段の変動要因は認められない。														
	②変動率 年間 -0.3% 半年間 %		個別的要因	個別的要因に変動はない。														

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月12日提出
愛西(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定中部支社		
愛西(県)-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 和田 重樹		
鑑定評価額	19,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	87,600 円/m ²			

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価又は倍率	[令和5年1月] 路線価	69,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	愛西市大野町山1821番51					②地積(m ²)	220	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1住居(60, 200)						
	1:1.2	住宅W2	駅に隣接した熟成の進んだ住宅地域	西8m市道	水道、ガス	富吉300m	(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東130m、西120m、南30m、北160m ②標準的使用 低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約20m、規模 220m程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位 北8 m市道	交通 施設	富吉駅 北東方300m	法令 規制	1住居(60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	駅から近く、整然と戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。今後も現況の住環境を維持したまま推移するものと予測する。											
(3) 最有效使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	方位						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	87,600 円/m ²	0.0									
	収益還元法	収益価格	31,300 円/m ²										
	原価法	積算価格	/ 円/m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²										
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR関西線、近鉄名古屋線沿線に存する愛西市及びその周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は、周辺市町に勤務する一次所得者層のほか、地縁性を有する個人である。愛西市内で近鉄名古屋線「富吉」駅に近く利便性が高い地域の需要は安定しており、地価もやや強含みである。土地は1000万~1500万円程度、新築戸建物件は2500万~3500万円程度が需要の中心となっている。												
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は居住性を重視する住宅地域で、市場性に着目した価値判断が行われている。収益価格は共同住宅を建築して賃貸に供することを想定し求めたが、賃貸市場が未成熟のため低位に求められた。比準価格は、試算課程において類似の取引事例を選択し、各補修正及び要因比較も適切であり信頼性を有し説得力は高い。よって市場の実勢を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とし た 規 格	①□代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他				
	公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指定 から の 基 準 検 地 討	①指定基準地番号 愛西(県)-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他				
	前年指定基準地の価格 60,300 円/m ²	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [70.1]	[100.0] 100	85,800		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -4.0 -27.0 0.0 0.0				
(10) 対象 標準 価格 の等 年の 標準 地の 検討 の等 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 86,700 円/m ²	③ 変動 状況 要因の 形成 要因の	一般的 要因	愛西市は人口減少が顕著であるため地価の下落傾向が継続しているが、富吉駅から近く、居住性が良好な物件の需要は堅調である。									
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²		地域 要因	駅近くの住宅地域である。地域要因に特段の変動要因は見られない。当面は現状のまま推移していくものと予測する。									
	②変動率 年間 +1.0 %	半 年 間 %	個 別 的 要 因	個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
愛西(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社安達不動産鑑定調査		
愛西(県)-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	安達 直樹	
鑑定評価額	13,300,000 円			1m ² 当たりの価格	61,200 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月9日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	48,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 愛西市諏訪町郷東99番4					②地積 (m ²)	218 ()	⑨法令上の規制等							
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅 L S2	⑤周辺の土地の利用の状況 中小規模の一般住宅が多い既成の住宅地域	⑥接面道路の状況 東5.1m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 藤浪550m		1住居(60, 200) (その他)							
(2) 近隣地域	①範囲 東40m、西40m、南20m、北80m	②標準的使用 戸建住宅地	③標準的画地の形狀等 間口約12.5m、奥行約16m、規模 200m程度、形状 長方形												
	④地域的特性 特記 事項	特記 事項	特記 事項	街路 5.1m市道	交通 施設	藤浪駅 北方550m	法令 規制	1住居(60, 200)							
	⑤地域要因の将来予測	駅接近性に富む一般住宅を中心とする住宅地域である。暫くは現状維持で推移するものと予測する。													
(3) 最有効使用的判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因	方位								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,200 円/m ²				+2.0								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²												
	原価法	積算価格	/ 円/m ²												
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²												
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね愛西市を中心として隣接市を含む住宅地域と判定した。需要者の中心は同一需給圏内の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。最寄駅から徒歩圏内に位置するなど比較的良好な住環境を形成しているが、旧来からの既成住宅地域であり、人口減少・高齢化に直面しているため需要の程度は若干低い。取引の中心価格帯は、土地のみで1000万円～1500万円程度、新築戸建住宅は2000万円～2500万円程度である。														
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の住宅地域に存する事例を採用し、各事例の規範性に応じて試算した実証的な価格である。収益価格は画地規模が小さく、事業収支の観点より効率的な賃貸建物を想定することが困難であるため試算しなかった。本件では、自用目的の取引需要が中心で、居住の快適性、市場性を重視して価格形成される蓋然性が高いため、指定基準地との均衡性を踏まえ、市場の実態を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示価格としをた	① □ 代表標準地 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	⑦標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他							
	公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	100 []										
(9) 指定基準地の検討	①指定基準地番号 愛西(県)-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	⑦標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他							
	前年指定基準地の価格 60,300 円/m ²	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.4]	100 [100]	61,100		街路 交通 環境 画地 行政 その他							
(10) 対象標準地の検討 の前から	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 61,400 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	一般的 [要因] つある。												
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²		[地域] 特段の変動要因は認められないが若干選好性に劣るため、地価は引き続き下落傾向にある。												
	②変動率 年間 -0.3 % 半年間 %		[個別] 個別的原因に変動はない。												

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月10日提出
愛西(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鍋田不動産鑑定事務所
愛西(県)-4	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 鍋田 悠
鑑定評価額	6,280,000 円		1m ² 当たりの価格	51,900 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月5日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/m ² 1.1倍
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	愛西市勝幡町萩原1558番26					②地積(m ²)	121	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			「調区」(60, 200)				
	1:1	住宅W2	小規模一般住宅を主体とする古くからの住宅地域	北4.5m市道	水道、ガス、下水	勝幡650m			(その他)				
(2)近隣地域	①範囲	東35m、西100m、南110m、北45m	②標準的使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約12m、規模	120m ² 程度、形状	長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記事項	街路	基準方位北4.5m市道	交通施設	勝幡駅東方650m	法令規制	「調区」(60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内に位置する旧来からの住宅団地であり、格別の変動要因もないことから当面は現状のまま推移すると予測する。											
(3)最有效使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,900円/m ²	0.0									
	収益還元法	収益価格	/円/m ²										
	原価法	積算価格	/円/m ²										
	開発法	開発法による価格	/円/m ²										
(6)市場の特性	同一需給圏は名鉄尾西線、津島線沿線の概ね愛西市及び隣接市の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は愛西市、津島市を中心とした尾張地区の居住者が大半を占める。当該地域は最寄駅、大型店舗まで徒歩圏に位置するが、古くに開発された住宅団地であることから、道路幅員が狭く、近年の需要は減少傾向にある。土地は600万円程度、新築戸建物件は2、000万円程度が需要の中心となっている。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は画地の状況並びに事業収支の観点から賃貸共同住宅等の想定は非現実的であり、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は多数の規範性を有する事例を中心に試算されており信頼性の高い価格となっている。基準地は快適性を重視する住宅地域であることから、自用目的で取引がなされ、取引価格の水準を指標に価格が決定されるのが一般的である。したがって、比準価格を採用し、類似の標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公示標準価格としました	①□代表標準地 標準地番号 津島-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	+4.0 -6.0 -1.5 0.0 0.0 0.0				
	公示価格 52,500円/m ²	[99.8] 100	100 [105.0]	100 [96.3]	[100.0] 100	51,800	標準化補正						
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因				
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正		街路交通環境画地行政その他				
(10)対象標準地の検討の前から	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 52,100円/m ²	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	人口減少に加えて高齢化率が高く、愛西市全体の需要は減少傾向に有り、地価も下落基調が続いている。									
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²		地域要因	既成の住宅団地で、特別な地域要因の変動はない。									
	②変動率 年間 -0.4% 半年間 %		個別的要因	個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 12日提出
愛西(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定中部支社		
愛西(県)-5	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 和田 重樹		
鑑定評価額	6,660,000 円			1 m ² 当たりの価格		26,000 円/m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和5年 7月 7日	(6) 路線価又は倍率	[令和5年 1月]	円/m ²
(2) 実地調査日	令和5年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	1.1倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 愛西市鶴多須町中道172番						②地積(m ²)	256 ()	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60, 200)											
	1.2:1	住宅W2	農家住宅、一般住宅等が混在する古くからの住宅地域	西4m市道	水道、下水	丸渕駅西方2.3km	(その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西100m、南130m、北100m	②標準的使用	戸建住宅地														
	③標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約14m、規模	252 m ² 程度、形状長方形															
	④地域的特性	特記 事項	特記 事項	街路	4m市道	交通施設	丸渕駅西方2.3km	法令規制	「調区」(60, 200)									
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内に農家住宅、一般住宅が混在する既成住宅地域である。今後も現況の住環境を維持したまま推移するものと予測する。																
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的原因	方位										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,000 円/m ²															
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²															
	原価法	積算価格	/ 円/m ²															
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²															
(6) 市場の特性	同一需給圏は愛西市及び隣接市で市街化調整区域内の既成住宅地域である。主たる需要者層は個人で、同一需給圏内の地縁者及び1次取得者層と考えられる。周辺地域は農家集落的な要素を有し、地元業者やパワービルダーによるミニ開発が見られ一般住宅も混在するが、交通利便性が劣ること等から需要は高くない。また供給も限定的である。需要の中心となる価格帯は、土地が500万~600万円程度、新築戸建物件は2000万円までである。																	
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の既成住宅地域である。典型的な需要者は、地縁者が主であり自用目的の取引が主流である。また、賃貸市場が未成熟で投資採算性に見合う賃料水準が形成されていないため収益還元法の適用は断念した。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、類似の標準地との価格検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格としました	① □ 代表標準地 標準地番号 愛西-4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他									
	公示価格 27,600 円/m ²	[99.8] 100 [100.0] 100 [109.2] 100	100 [100] 100 [109.2] 100	100 [100.0] 100 [109.2] 100	[100.0] 100 [109.2] 100	25,200	+4.0 0.0 +5.0 0.0 0.0 0.0	+4.0 0.0 +5.0 0.0 0.0 0.0										
(9) 指定基準地の検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他									
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100 [] 100 [] 100	100 [] 100 [] 100	100 [] 100 [] 100	[] 100 [] 100		+4.0 0.0 +5.0 0.0 0.0 0.0	+4.0 0.0 +5.0 0.0 0.0 0.0										
(10) 対象標準地の検討 基準価格の等か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 26,200 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	一般的 要因	愛西市は人口減少、高齢化傾向が顕著であり、地価は居住性が優る限定的な一部地域を除き低迷傾向が継続している。														
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²		地域 要因	近隣地域において、地域要因に特段の変動は認められず、現状のまま推移していくものと予測する。														
	②変動率 年間 -0.8 % 半年間 %		個別的 要因	個別的要因に変動はない。														

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
愛西(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	H & T 不動産鑑定株式会社
愛西(県)-6	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 本郷 太郎
鑑定評価額	5,860,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,800 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) [令和5年1月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		1.1倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	愛西市早尾町前並89番7				②地積(m ²)	269	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60, 200)				
	台形 1:1.5	住宅 W2	一般住宅の中に農家住宅等が見られる住宅地域	東3.8m市道	水道、下水	町方2.5km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西100m、南100m、北20m	②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模	300 m ² 程度、形状	長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	3.8m市道	町方駅 西方2.5km	法令 規制	「調区」(60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に段階の変動は見られず、当面は現状のまま推移するものと思われる。										
(3) 最有効使用的判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,800 円/m ²	0.0								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²									
	原価法	積算価格	/ 円/m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、愛西市及び隣接の津島市を中心とした主として市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は給与所得者等の一般所得者層であり、同一市内における居住者などの地縁性を有する個人が中心となる。圏外からの転入者は少なく、人口減少、高齢化等と相まって市況の弱さは継続している。需要の中心は土地総額で5~6百万円程度、新築戸建で20~25百万円程度である。											
(7) 評価額の決定の理由	比準価格は複数の代替競争関係にある事例を採用し、取引市場の実態を総合的に勘案して試算したものであり、現下の不動産市場を十分反映したものである。収益価格は市街化調整区域内に存し賃貸想定が合理的でないので適用しない。以上より本件では、比準価格を基に、代表標準地からの検討を行い、さらに現下の住宅地の需給動向及び地価の推移・動向を勘案した上で鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格としました	①□代表標準地 標準地番号 愛西-4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	⑦標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	+9.0 +3.0 +12.0 0.0 0.0 0.0		
	公示価格 27,600 円/m ²	[99.8] 100 [100.0] 100 [125.7] 100	100 [100.0] [125.7]	100 [100.0] 100	[100.0] 100	21,900						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	⑦標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	+9.0 +3.0 +12.0 0.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の検討の前から	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 21,900 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	物価高騰、今後の金融政策動向等の不安定要因は存するが不動産市況への影響は現状において限定的であり安定した状況を維持している。								
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²	[地域要因]	特別な変動要因はない。									
	②変動率 年間 -0.5 % 半年間 %	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月10日提出
愛西(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鍋田不動産鑑定事務所			
愛西(県)5-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 鍋田 悠			
鑑定評価額	58,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	72,800 円/m ²				

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月5日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	56,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	愛西市諒訪町中松255番2外					②地積(m ²)	802	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1住居(60,200)		
	1:2.5	診療所W2	店舗、診療所、一般住宅等が連たんする県道沿いの商業地域	北21.5m県道、背面道	水道、ガス、下水	藤浪260m		(その他)		
(2)近隣地域	①範囲	東80m、西20m、南0m、北40m	②標準的使用	低層店舗兼住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約40m、規模	800 m ² 程度、形状	長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	21.5m県道	藤浪駅東方260m	法令規制	1住居(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	県道あま愛西線沿いの諒訪交差点付近に位置する低層店舗、戸建住宅等が混在する熟成度の低い路線商業地域であるが、新規店舗の出店は少なく、今後とも繁華性の低い路線商業地域として推移するものと予測する。								
(3)最有效地の判定	低層店舗兼住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	二方路		+4.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,800 円/m ²							
	収益還元法	収益価格	47,500 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6)市場の特性	同一需給圏は、愛西市を中心として隣接市も含む路線商業地域である。需要者の中心は、沿道サービス業を営む法人、地元の個人事業者等が中心である。当該地域は県道あま愛西線沿いに低層店舗、店舗兼住宅等が混在する熟成度の低い路線商業地域であるが、新規店舗の出店は殆ど見られず、需要は停滞気味で、地価はやや下落傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、商業地という特性から取引規模にばらつきがあり、見出しにくい状況にある。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線道路沿いに店舗、低層店舗兼住宅等が建ち並ぶ熟成度の低い商業地域で、店舗等の賃貸物件は少なく、自用目的の取引需要が大半を占める。賃貸市場の成熟の程度が高いとは言い難く、実際の不動産市場で取引された事例に比し、収益資料の信頼性は相対的に低い。よって、不動産市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を勘案のうえ、指定基準地を標準とした価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公示価格としめたる基準地	①□代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
	公示価格									
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 津島(県)5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 80,000 円/m ²	[99.7]	100	[100]	[104.0]	72,900				
		100	[100.0]	[113.8]	100					
(10)対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 □ 新規 前年標準価格 73,100 円/m ²	③価格変動形成要因の	一般的要因	当市の商業地域は大型店舗のほかは幹線道路沿いの熟成度の低い路線商業地域を中心に形成されているが、需要は少ない傾向にある。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²		地域要因	当該地域の地域要因は安定的で、特段の変動要因は認められない。						
			個別的原因	個別的原因に変動はない。						
	②変動率 年間 -0.4 % 半年間 %									

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
愛西(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	H&T不動産鑑定株式会社
愛西(県)5-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 本郷 太郎
鑑定評価額	31,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	66,200 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	53,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	愛西市日置町山の池215番1外					②地積(m ²)	472	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			1住居(60,200)
	台形 1.5:1	店舗 W1	店舗、戸建住宅等が混在する路線商業地域	西14.2m県道	水道	日比野450m			(その他)
(2)近隣地域	①範囲 東0m、西0m、南40m、北90m	②標準的使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等 間口約20m、奥行約20m、規模400m ² 程度、形状正方形								
	④地域的特性 特記特事項	特記 事項	街路	14.2m市道 交通施設	日比野駅450m	法令規制	1住居(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状のまま推移するものと思われる。							
(3)最有效地の判定	低層店舗地					(4)対象基準地の個別的原因	形状		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,200 円/m ²						0.0
	収益還元法	収益価格	28,800 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6)市場の特性	同一需給圏は愛西市及び隣接の津島市内を中心とする路線沿いに位置する商業地域である。需要者は自用、賃貸を問わずに地縁性を有する個人事業者、地元企業、ないし各種サービス事業者等が中心となり、小規模なロードサイド型店舗としての需要が主要なものとなる。また、取引総額については規模・用途等に応じて多様性が認められるが、周辺地域においては積極的な新規出店等は見られず、需要は弱含みである。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、愛西市の事例が極めて稀少であるため、隣接の津島市内における商業地の事例を収集して試算しているが、路線沿いに位置する類似性の高い事例を採用した点において実証的な価格が求められた。また、投資収益性が劣る当該地域の特性を反映し収益価格は低く査定されている。以上を勘案し本件では、自用目的での取引が多い事を踏まえ、比準価格を標準に収益価格を参考として鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公示価格としました	①□代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 津島(県)5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 80,000 円/m ²	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [120.0]	[100.0] 100	66,500			+20.0
(10)対象年標準価格の検討の結果	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 66,700 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 物価高騰、今後の金融政策動向等の不安定要因は存するが不動産市況への影響は現状において限定的であり安定した状況を維持している。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²	[地域要因] 特別な変動要因はない。							
	②変動率 年間 -0.7 % 半年間 %	[個別的原因] 個別的原因に変動はない。							